

S C J A

Syndicat des Copropriétaires
Les Jardins d'Alexandre
007-1925, rue Alexandre-Desève
Montréal (Québec) H2L 2W2

PROCÈS-VERBAL de l'assemblée générale tenue à Montréal le 27 novembre 2007 à l'Association Sportive et Communautaire du Centre-Sud au 2093 rue de la Visitation à Montréal.

1. Ouverture de l'assemblée et vérification du quorum : Heure : 19h05

Tous les administrateurs sont présents : M. Jean-Marc Laurin, administrateur Sécurité et Entretien, M. Richard Vaillancourt, administrateur Patrimoine et Finances, et M. Guy Pigeon, administrateur Éthique et Communications.

M. Jean-Marc Laurin, condo 117, ouvre l'assemblée, présente les administrateurs et souhaite la bienvenue à tous les copropriétaires présents. Il vérifie le quorum et déclare avoir reçu 23 procurations et confirme que 32 copropriétaires sont présents à l'assemblée pour un total de 55 votes exprimables. Il déclare donc l'assemblée légalement constituée.

2. Nomination d'un président, d'un secrétaire d'assemblée :

Il est proposé par M. Rosaire Lecours, condo 325, appuyé par M. Michel Perrault, condo 110, que M. Guy Pigeon, condo 225, soit nommé président d'assemblée. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. François Cloutier, condo 214, que M. Richard Vaillancourt, condo 324, soit nommé secrétaire d'assemblée.

3. Accusé de réception et adoption de l'ordre du jour :

Le président fait ensuite la lecture de l'ordre du jour et demande si l'assemblée l'adopte tel que lu. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par Mme Nicole Yergeau, condo 104, que l'ordre du jour soit adopté tel que lu.

Adoptée à l'unanimité

4. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 décembre 2006 :

Le président demande l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 décembre 2006 avec dispense d'en faire la lecture et de l'adopter tel que proposé par le président. Il est proposé par Mme Catherine Laroche, condo 314, appuyé par M. Gilles Carrière, condo 222, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

5. Accusé de réception du bilan financier final de l'année 2006 :

Le président demande l'adoption du bilan financier final de l'année 2006 avec une période de questions/réponses. Il est proposé par M. Michel Perrault, condo 110, appuyé par M. Horacio Diaz, condo 103, de l'adopter tel que proposé par le président.

Adoptée à l'unanimité

SCJA

6. Accusé de réception du compte-rendu des réalisations des administrateurs pour l'année 2007 :

M. Jean-Marc Laurin, condo 117, administrateur Sécurité et Entretien, présente les réalisations pour l'année et répond aux questions de l'assemblée.

Discussion :

- M. Jean-Marc Laurin mentionne que le tapis du sous-sol, 2^e & 3^e étages ont maintenant été remplacés et que les résidents semblent être heureux du résultat.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que l'installation des caméras de sécurité sera bientôt complétée. Ceci permettra de mieux voir ceux qui seront en infraction ainsi qu'assurer une meilleure sécurité.
- M. Jean-Marc Laurin annonce que les nouveaux amendements à la convention du système de pénalités et d'amendes seront appliqués en 2008. Il rappelle que des avertissements seront distribués et que les amendes ne seront pas imposées de façon sauvage. Ils y auront recours seulement dans les cas extrêmes, c'est-à-dire lorsque des copropriétaires et résidents refuseront de se plier à la réglementation.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des travaux de décontamination des sols de la rampe de sortie qui a été causé par la pétrolière Ultramar sont maintenant complet.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des divers dégâts et d'infiltrations d'eau. Tous les travaux ont été exécutés pour assurer que notre édifice ne se détériore pas ainsi qu'assurer l'entretien des lieux.
- M. Jean-Marc Laurin donne un compte rendu des divers travaux exécutés pour la réparation du mur arrière et du remplacement du drain français ainsi que l'installation d'un puit d'évacuation.

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308.

Adoptée à l'unanimité

7. Accusé de réception du bilan financier au 31 octobre 2007 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, administrateur Patrimoine et Finances, présente le rapport financier au 31 octobre 2007 et répond aux questions de l'assemblée.

M. John Adams, condo 206 propose, appuyé par M. Normand Munger, condo 116.

Adoptée à l'unanimité

8. Accusé de réception de l'extrait des résolutions du 7 novembre 2007 :

Suite à la lecture par les copropriétaires présents du document remis pour accusé de réception et d'en faire la correction tel qu'indiqué, il est proposé par Mme Nicole Yergeau, condo 104, appuyé par M. Horacio Diaz, condo 103 que l'extrait des résolutions soit adopté tel que reçu.

Adoptée à l'unanimité

9. Présentation et adoption du budget pour l'année 2008 :

M. Richard Vaillancourt, condo 324, présente le budget pour l'année 2008 et répond aux questions de l'assemblée.

M. François Cloutier, condo 214 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308.

Adoptée à l'unanimité

S C J A

10. Présentation des travaux à exécuter et adoption des projets de résolution :

Les résolutions ci-après adoptées par les administrateurs sont des projets d'améliorations présentés au budget 2008 sous les rubriques A à D dont vous aurez à approuver l'exécution en 2008 lors de notre assemblée générale du 27 novembre 2007.

- A) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'exécuter des travaux d'asphaltage du stationnement extérieur suite à la réparation du mur arrière ainsi que le marquage à nouveau des lignes jaunes avec l'ajout de (2) deux lignes jaunes aux entrée/sortie du stationnement. Un budget de 2 500.00 \$ devra être alloué pour ce projet.»

M. Daniel Lefebvre, condo 309 propose, appuyé par Mme Carmen Rico, condo 308.

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

- B) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu de réparer le crépis du mur arrière endommagé par l'infiltration d'eau des années antérieures. Un budget de 2 000.00 \$ devra être alloué pour ce projet.»

Mme Sally Lim, condo 206 propose, appuyé par M. Bruno Tremblay, condo 112.

VOTE : Pour -49, Contre - 3, Abstention – 3

Adoptée à la majorité

- C) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'effectuer les travaux de remplacement des néons dans les cages d'escalier suite au vieillissement par des plafonniers de lumières compactes économiques et effectuer le déplacement du détecteur photosensible extérieur pour permettre la continuation du programme d'économie d'énergie. Un budget de 1 500.00 \$ devra être alloué pour ce projet.»

M. Michel Perrault, condo 110 propose, appuyé par M. Normand Munger, condo 116.

VOTE : Pour -55, Contre - 0, Abstention – 0

Adoptée à l'unanimité

- D) « Sur proposition dûment faite, appuyée et adoptée à l'unanimité, il a été résolu d'aménager la terrasse sur le toit en installant un gazebo, mobilier extérieur, des boîtes à fleurs et un cabanon pour entreposer les équipements estivaux. Un budget de 3 000.00 \$ devra être alloué pour ce projet »

M. Bruno Pilote, condo 109 propose, appuyé par M. Richard Babin, condo 203.

VOTE : Pour -52, Contre - 2, Abstention - 1

Adoptée à la majorité

S C J A

11. Élection des administrateurs pour l'année 2008 :

Le président M. Guy Pigeon, condo 225, demande ensuite l'élection des administrateurs. Il est alors proposé, à l'assemblée, par M. Bruno Pilote, condo 109, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314, de demander respectivement à M. Jean-Marc Laurin, M. Richard Vaillancourt et M. Guy Pigeon, s'ils acceptent le mandat d'administrateurs pour l'année 2008. Ceux-ci n'ayant reçu aucune opposition et ayant répondu oui, ils sont élus par acclamation administrateurs du Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre** pour l'année 2008.

Adoptée à l'unanimité

12. Varia :

- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents que seulement les toiles vertes seront tolérées aux balcons extérieurs, ceci a pour but d'harmoniser l'ensemble des balcons.
- M. Jean-Marc Laurin explique qu'un projet d'harmonisation des portes d'unité de condo sera mis en effet en 2008. Ceux qui auront (2) deux serrures sur leur porte auront à faire enlever une des deux et que le trou devra être réparé par l'entrepreneur choisi par le conseil d'administration et sera au frais du copropriétaire pour permettre par la suite la peinture des portes d'unité de condo.
- M. Jean-Marc Laurin mentionne que l'inspection des chauffe-eau se ferait en même temps que la peinture des portes d'unité de condo ainsi que les clapets aux unités condos arrière du 1^{er} étage.
- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents que tous les résidents de l'immeuble ainsi que les copropriétaires d'unité de condo en location sont tenus d'avoir en tout temps une police d'assurance responsabilité en vigueur (voir page 70, article 96.7). Les copropriétaires devront fournir au conseil d'administration le nom de la compagnie d'assurance, le numéro de police ainsi que la date d'échéance et de l'inscrire sur la fiche de renseignements ou nous le faire parvenir l'information par écrit.
- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents qu'à partir de l'année 2008 l'application de l'article 143, page 102 de la convention de copropriété sera mise en effet pour le mode de paiement des frais de condo. Tous les copropriétaires devront remettre au conseil d'administration tous leurs (12) chèques à compter du 1^{er} janvier 2008 autrement le montant total annuel sera exigible avec intérêts. Tous les chèques devront être post-datées du 1^{er} de chaque mois et devront avoir le numéro d'unité de condo inscrit sur ceux-ci autrement le tout sera retourné au copropriétaire respectif pour correction.
- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents que le beignet de cire sous la cuvette de toilette doit être changé à tous les (10) dix ans pour éviter les dégâts d'eau qui par la suite sera la responsabilité du copropriétaire. Un programme de remplacement de beignet de toilette sera mis en effet en 2008.
- M. Jean-Marc Laurin informe les gens présents que tous les copropriétaires qui mettront leurs condo en location devront fournir au conseil d'administration une copie du bail.
- M. Jean-Marc Laurin explique que des coins de caoutchouc seront installés aux entrées/sorties extérieurs du garage pour atténuer les dommages qui pourraient être causés aux autos qui entrent et sortent du garage intérieur.
- Il est mentionné que les copropriétaires qui ont des balcons qui surplombent les entrées 1923 & 1927 doivent en tout temps garder ceux-ci exempts de neige ou de glace pour une question de sécurité pour ceux qui empruntent les escaliers du 1923 & 1927.

13. Levée de l'assemblée générale : Heure : 20h55

Mme Nicole Yergeau, condo 104 propose, appuyé par Mme Catherine Laroche, condo 314, que l'assemblée soit levée.

Adoptée à l'unanimité

Les Administrateurs du Conseil d'administration,
Syndicat des Copropriétaires, **Les Jardins d'Alexandre**

(Signé) '**Richard Vaillancourt**' Administrateur

(Signé) '**Guy Pigeon**' Administrateur

(Signé) '**Jean-Marc Laurin**' Administrateur

Copie certifiée